

KANCELARIA BIEGŁYCH REWIDENTÓW "REWIT" HELENA KRZYTEK
32 – 551 Wygietłów ul. Adama Mickiewicza 30

Podmiot wpisany na listę podmiotów uprawnionych do badania
sprawozdań finansowych pod numerem 2875

NIP 628-100-11-11

REGON 272113360

SPRAWOZDANIE BIEGŁEGO REWIDENTA

Z BADANIA SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Jednostki pod nazwą

Międzyzakładowa Spółdzielnia Mieszkaniowa
„BUDOWLANKA”

z siedzibą 32-600 Oświęcim, ul. Bałandy 1

ZA ROK 2019

MSM „BUDOWLANKA” w Oświęcimiu						
Wpłynęło dnia		27 MAR 2020				
L. dz.		935				
Ilość załączn.		podpis.				
N	NR	NC	NW	NP	NB	
NT	TM	MR	TT	IG	TC	
NE	EG	EK	ER			

Marzec 2020 rok

A. Kępczyński

**SPRAWOZDANIE NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA
Z BADANIA
ROCZNEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO za 2019 rok**

Dla Zarządu i Rady Nadzorczej jednostki:

**Międzyzakładowa Spółdzielnia Mieszkaniowa „Budowlanka”
z siedzibą w Oświęcimiu, ul. Bałandy 1**

Opinia

Przeprowadziliśmy badanie rocznego sprawozdania finansowego Międzyzakładowej Spółdzielni Mieszkaniowej „Budowlanka” z siedzibą w Oświęcimiu, ul. Bałandy 1

które zawiera:

- wprowadzenie do sprawozdania finansowego za 2019 r.
- bilans na dzień 31 grudnia 2019 r. wykazujący po stronie aktywów i pasywów kwotę **44 978 894,66 zł**
- rachunek zysków i strat z rok obrotowy od 01.01.2019 do 31.12.2019 r., wykazujący zysk netto **599 759,87 zł**
- zestawienie zmian w kapitale (funduszu) własnym, wykazujące zmianę (zmniejszenie) kapitału o **1 390 581,72 zł**
- rachunek przepływów pieniężnych za rok zakończony w dniu 31.12.2019 r. wykazujący zmianę stanu środków pieniężnych (zmniejszenie) o **691 530,77 zł**
- dodatkowe informacje i objaśnienia.



Naszym zdaniem, załączone sprawozdanie finansowe:

- Przedstawia rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej Spółdzielni na dzień 31 grudnia 2019 r. oraz jej wyniku finansowego i przepływów pieniężnych za rok obrotowy zakończony w tym dniu zgodnie z mającymi zastosowanie przepisami ustawy z dn. 29 września 1994 r. o rachunkowości („Ustawa o rachunkowości” – Dz. U. z 2018 r., poz. 395 ze zm.) oraz przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości;
- jest zgodne co do formy i treści z obowiązującymi Spółdzielnię przepisami prawa oraz Statutem Spółdzielni;
- zostało sporządzone na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych zgodnie z przepisami rozdziału 2 Ustawy o rachunkowości.

Podstawa opinii

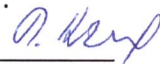
Nasze badanie przeprowadziliśmy zgodnie z Krajowymi Standardami Badania w brzmieniu Międzynarodowych Standardów Badania przyjętymi uchwałą Krajowej Rady Biegłych Rewidentów nr 3430/52a/2019 z dnia 21 marca 2019 r. w sprawie krajowych standardów badania oraz innych dokumentów, z późn.zm.(„KSB”) a także stosownie do ustawy z dn. 11 maja 2017 r. o biegłych rewidentach, firmach audytorskich oraz o nadzorze publicznym („Ustawa o biegłych rewidentach” – Dz. U. z 2017 r., poz. 1089 z późn.zmianami). Nasza odpowiedzialność zgodnie z tymi standardami została dalej opisana w sekcji naszego sprawozdania *Odpowiedzialność biegłego rewidenta za badanie sprawozdania finansowego*.

Jesteśmy niezależni od Międzyzakładowej Spółdzielni Mieszkaniowej „Budowlanka” zgodnie z Kodeksem etyki zawodowych księgowych Międzynarodowej Federacji Księgowych („Kodeks IFAC”) przyjętym uchwałą Krajowej Rady Biegłych Rewidentów nr 3431/52a/2019 z dnia 25 marca 2019 r. w sprawie zasad etyki zawodowej biegłych rewidentów oraz z innymi wymogami etycznymi, które mają zastosowanie do badania sprawozdań finansowych w Polsce. Wypełniliśmy nasze inne obowiązki etyczne zgodnie z tymi wymogami i Kodeksem IFAC. W trakcie przeprowadzania badania kluczowy biegły rewident oraz firma audytorska pozostali niezależni od Spółdzielni zgodnie z wymogami niezależności określonymi w Ustawie o biegłych rewidentach.

Uważamy, że dowody badania, które uzyskaliśmy są wystarczające i odpowiednie, aby stanowić podstawę dla naszej opinii.

Odpowiedzialność Zarządu i Rady Nadzorczej Spółdzielni za sprawozdanie finansowe

Zarząd Międzyzakładowej Spółdzielni Mieszkaniowej „Budowlanka” jest odpowiedzialny za sporządzenie, na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych, sprawozdania finansowego, które przedstawia rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej oraz wyniku finansowego Spółdzielni zgodnie z przepisami Ustawy o rachunkowości, przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości oraz z obowiązującymi Spółdzielnię przepisami prawa i Statutem, a także za kontrolę wewnętrzną, którą Zarząd uznaje za niezbędną aby umożliwić



sporządzenie sprawozdania finansowego niezawierającego istotnego zniekształcenia spowodowanego oszustwem lub błędem.

Sporządzając sprawozdanie finansowe Zarząd Spółdzielni jest odpowiedzialny za ocenę zdolności Spółdzielni do kontynuowania działalności, ujawnienie, jeżeli ma to zastosowanie, spraw związanych z kontynuacją działalności oraz za przyjęcie zasady kontynuacji działalności jako podstawy rachunkowości, z wyjątkiem sytuacji kiedy Zarząd albo zamierza dokonać likwidacji Spółdzielni, albo zaniechać prowadzenia działalności albo nie ma żadnej realnej alternatywy dla likwidacji lub zaniechania działalności.

Zarząd Spółdzielni oraz członkowie Rady Nadzorczej są zobowiązani do zapewnienia, aby sprawozdanie finansowe spełniało wymagania przewidziane w Ustawie o rachunkowości.

Członkowie Rady Nadzorczej są odpowiedzialni za nadzorowanie procesu sprawozdawczości finansowej Spółdzielni.

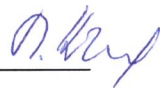
Odpowiedzialność biegłego rewidenta za badanie sprawozdania finansowego

Naszymi celami są uzyskanie racjonalnej pewności czy sprawozdanie finansowe jako całość nie zawiera istotnego zniekształcenia spowodowanego oszustwem lub błędem oraz wydanie sprawozdania z badania zawierającego naszą opinię. Racjonalna pewność jest wysokim poziomem pewności ale nie gwarantuje, że badanie przeprowadzone zgodnie z KSB zawsze wykryje istniejące istotne zniekształcenie. Zniekształcenia mogą powstawać na skutek oszustwa lub błędu i są uważane za istotne, jeżeli można racjonalnie oczekiwać, że pojedynczo lub łącznie mogłyby wpłynąć na decyzje gospodarcze użytkowników podjęte na podstawie tego sprawozdania finansowego.

Zakres badania nie obejmuje zapewnienia co do przyszłej rentowności Spółdzielni ani efektywności lub skuteczności prowadzenia jej spraw przez Zarząd Spółdzielni obecnie lub w przyszłości.

Podczas badania zgodnego z KSB stosujemy zawodowy osąd i zachowujemy zawodowy sceptycyzm, a także:

- identyfikujemy i oceniamy ryzyka istotnego zniekształcenia sprawozdania finansowego spowodowanego oszustwem lub błędem, projektujemy i przeprowadzamy procedury badania odpowiadające tym ryzykom i uzyskujemy dowody badania, które są wystarczające i odpowiednie, aby stanowić podstawę dla naszej opinii. Ryzyko niewykrycia istotnego zniekształcenia wynikającego z oszustwa jest większe niż tego wynikającego z błędem, ponieważ oszustwo może dotyczyć zmyślenia, fałszerstwa, celowych pominięć, wprowadzenia w błąd lub obejścia kontroli wewnętrznej;
- uzyskujemy zrozumienie kontroli wewnętrznej stosownej dla badania w celu zaprojektowania procedur badania, które są odpowiednie w danych okolicznościach, ale nie w celu wyrażenia opinii na temat skuteczności kontroli wewnętrznej Spółdzielni;
- oceniamy odpowiedniość zastosowanych zasad (polityki) rachunkowości i zasadność szacunków księgowych oraz powiązanych ujawnień dokonanych przez Zarząd Spółdzielni;



- wyciągamy wniosek na temat odpowiedniości zastosowania przez Zarząd Spółdzielni zasady kontynuacji działalności jako podstawy rachunkowości oraz, na podstawie uzyskanych dowodów badania, czy istnieje istotna niepewność związana ze zdarzeniami lub warunkami, która może poddawać w znaczącą wątpliwość zdolność Spółdzielni do kontynuacji działalności. Jeżeli dochodzimy do wniosku, że istnieje istotna niepewność, wymagane jest od nas zwrócenie uwagi w naszym sprawozdaniu biegłego rewidenta na powiązane ujawnienia w sprawozdaniu finansowym lub, jeżeli takie ujawnienia są nieadekwatne, modyfikujemy naszą opinię. Nasze wnioski są oparte na dowodach badania uzyskanych do dnia sporządzenia naszego sprawozdania biegłego rewidenta, jednakże przyszłe zdarzenia lub warunki mogą spowodować, że Spółdzielnia zaprzestanie kontynuacji działalności;
 - oceniamy ogólną prezentację, strukturę i zawartość sprawozdania finansowego, w tym ujawnienia, oraz czy sprawozdanie finansowe przedstawia będące ich podstawą transakcje i zdarzenia w sposób zapewniający rzetelną prezentację.
- przekazujemy Radzie Nadzorczej informacje o znaczących ustaleniach badania, w tym o ewentualnych słabościach kontroli wewnętrznej, które zidentyfikowaliśmy podczas badania,

Inne informacje, w tym sprawozdanie z działalności

Na inne informacje składa się sprawozdanie z działalności Międzyzakładowej Spółdzielni Mieszkaniowej „Budowlanka” za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2019 r. („Sprawozdanie z działalności”)

Odpowiedzialność Zarządu i Rady nadzorczej

Zarząd Międzyzakładowej Spółdzielni Mieszkaniowej „Budowlanka” jest odpowiedzialny za sporządzenie Sprawozdania z działalności zgodnie z przepisami prawa.

Zarząd Spółdzielni oraz członkowie Rady Nadzorczej są zobowiązani do zapewnienia, aby sprawozdanie z działalności Spółdzielni spełniało wymagania przewidziane w Ustawie o rachunkowości.

Odpowiedzialność biegłego rewidenta

Nasza opinia z badania sprawozdania finansowego nie obejmuje Sprawozdania z działalności. W związku z badaniem sprawozdania finansowego naszym obowiązkiem jest zapoznanie się ze Sprawozdaniem z działalności, i czyniąc to, rozpatrzenie, czy nie jest istotnie niespójne ze sprawozdaniem finansowym lub naszą wiedzą uzyskaną podczas badania, lub w inny sposób wydaje się istotnie zniekształcone.

Jeśli na podstawie wykonanej pracy, stwierdzimy istotne zniekształcenia w Sprawozdaniu z działalności, jesteśmy zobowiązani poinformować o tym w naszym Sprawozdaniu z badania. Naszym obowiązkiem zgodnie z wymogami ustawy o biegłych rewidentach jest również wydanie opinii czy sprawozdanie z działalności zostało sporządzone zgodnie z przepisami oraz czy jest zgodne z informacjami zawartymi w sprawozdaniu finansowym.

Opinia o Sprawozdaniu z działalności

Na podstawie wykonanej w trakcie badania pracy, naszym zdaniem, Sprawozdanie z działalności Międzyzakładowej Spółdzielni Mieszkaniowej „Budowlanka”:

- zostało sporządzone zgodnie z art. 49 Ustawy o rachunkowości;
- jest zgodne z informacjami zawartymi w sprawozdaniu finansowym.

Ponadto, w świetle wiedzy o Spółdzielni i jej otoczeniu uzyskanej podczas naszego badania oświadczamy, że nie stwierdziliśmy w Sprawozdaniu z działalności istotnych zniekształceń.

Kluczowym biegłym rewidentem odpowiedzialnym za badanie, którego rezultatem jest niniejsze sprawozdanie niezależnego biegłego rewidenta, jest Helena Krzystek.

Działająca w imieniu Kancelarii Biegłych Rewidentów „REWIT” Helena Krzystek
z siedzibą w Wygiełzowie, ul.A.Mickiewicza 30 , wpisanej na listę firm audytorskich pod
numerem 2875 , w imieniu którego kluczowy biegły rewident zbadał sprawozdanie finansowe.

Kluczowy Biegły Rewident

Helena Krzystek nr w rejestrze 1975

(Imię, nazwisko, nr w rejestrze)

podpis kluczowego biegłego rewidenta]

Wygiełzów, 24 marzec 2020 roku

KANCELARIA BIEGŁYCH REWIDENTÓW "REWIT" HELENA KRZYTEK
32 – 551 Wygietzów ul. Adama Mickiewicza 30

**Podmiot wpisany na listę podmiotów uprawnionych do badania
sprawozdań finansowych pod numerem 2875**

NIP 628-100-11-11

REGON 272113360

INFORMACJA BIEGŁEGO REWIDENTA

Z BADANIA SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Jednostki pod nazwą

**Międzyzakładowa Spółdzielnia Mieszkaniowa
„BUDOWLANKA”**

z siedzibą 32-600 Oświęcim, ul. Bałandy 1

ZA ROK 2019

Marzec 2020 rok

Informacja

O SPRAWOZDANIU FINANSOWYM ZA 2019 ROK
po zbadaniu przez biegłego rewidenta

jednostki

MIĘDZYAKŁADOWA SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA

„BUDOWLANKA”

z siedzibą w Oświęcimiu, ul.Bałandy 1

sporządzona przez biegłego rewidenta Helenę Krzystek wpisaną na listę biegłych rewidentów pod numerem 1975, działającą w imieniu podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych - Kancelarii Biegłych Rewidentów „REWIT”, Helena Krzystek z siedzibą w Wygiełzowie przy ulicy A. Mickiewicza 30, wpisanego na listę pod numerem 2875.

A. CZĘŚĆ OGÓLNA

1. Podstawą prawną działalności Spółdzielni jest STATUT, przyjęty Uchwałą Walnych Zgromadzeń MSM „Budowlanka” z dnia 05.06.2018 r do 15.06.2018 r.
Statut został wpisany do Krajowego Rejestru Sądowego 23 listopada 2018 r.

Spółdzielnia jest wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego w Sądzie Rejonowym dla Krakowa-Śródmieścia w Krakowie XII Wydział Gospodarczy dnia 09.05.2002 r. pod numerem 0000111184.
Siedzibą Spółdzielni jest miasto Oświęcim.

Posiada ona nadany przez Urząd Skarbowy w Oświęcimiu numer identyfikacji podatkowej NIP 549-000-54-14; i numer identyfikacyjny w systemie REGON 000486250 z dnia 18.05.2010 r.

2. Głównym przedmiotem działalności jednostki jest:

- zarządzanie nieruchomościami na zlecenie;
- kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek;
- wynajem i Zarządzanie Nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi;
- działalność sportowa, rozrywkowa i rekreacyjna.

Działalność odbywa się na terenie miast: Oświęcim, Chelmek i Zator.

3. Kapitał (fundusz) podstawowy Spółdzielni na dzień 31.12.2019 r. wynosi 38 926 680,98 zł

4. Kapitał własny Spółdzielni wynosi na 31.12.2019 r. 40 809 686,76 zł i składa się z:

- Kapitału (funduszu) podstawowego	zł	38 926 680,98
- kapitału (funduszu) zapasowego	zł	1 283 245,91
- zysku netto za 2019 r.	zł	599 759,87

W 2019 roku. kapitał podstawowy zmniejszył się o 1 390 581,72 zł.

5. Spółdzielnia nie posiada jednostek powiązanych.

6. Zarząd Spółdzielni:

Prezesem Zarządu - Dyrektorem Spółdzielni jest pan inż. Wiesław Pitry, powołany przez Radę Nadzorczą Uchwałą Nr 37/2014 z dnia 30.12.2014 r.
Funkcję pełni od 01.04.2015 roku.

Zastępcą Prezesa Zarządu – Zastępcą Dyrektora ds. technicznych od 18.01.2018 r. jest Pan Marek Kurek powołany Uchwałą Rady Nadzorczej Nr 2/2018 z 18.01.2018 r.,
Poprzednio od 01.04.2015 r. pełnił funkcję Członka Zarządu

Członkiem Zarządu – Zastępcą Dyrektora ds. ekonomicznych i samorządowych jest pan Paweł Nakonieczny, powołany przez Radę Nadzorczą Uchwałą nr 10/2018 z 15.05.2018 r.

7. Skład Rady Nadzorczej .

W następstwie wyborów przeprowadzonych w dniach 05.06.2018 r. do 15.06.2018 r.

Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni dokonało wyborów Rady Nadzorczej na kadencję 2018 r. – 2021 r.

- Przewodniczący pan Włodzimierz Góra

Członkowie Rady Nadzorczej :

- pan Stefan Babiński
- pani Danuta Dadak
- pan Kazimierz Szczotka
- pan Jerzy Jasica
- pani Maria Szostak
- pani Jadwiga Wandor
- pan Michał Chrzan
- pani Grażyna Piechowicz –Knaś
- pani Janina Łaski
- pani Bożena Godawa

8. Spółdzielnia zatrudniała przeciętnie w 2019 roku 75,52 pracowników w przeliczeniu na pełne etaty.
Stan zatrudnienia na 31.12.2019 r. wynosił 78 osób.

9. Na badane sprawozdanie finansowe Spółdzielni za rok 2019 składa się:

- **bilans** sporządzony na dzień 31.12.2019 wykazujący po stronie aktywów i pasywów sumę:
zł 44 978 894,66
- **rachunek zysków i strat** obejmujący okres od 01.01.2019 r. do 31.12.2019 r.
wykazujący zysk netto **zł 599 759,87**
- **zestawienie zmian w kapitale własnym** za rok obrotowy od 01.01.2019 r. do 31.12.2019 r.
wykazujące zmniejszenie kapitału własnego o kwotę:
zł 1 390 581,72
- **rachunek przepływów pieniężnych**, wykazujący zmianę netto w ciągu roku obrotowego
od 01.01.2019 r. do 31.12.2019 r. - zmniejszenie o kwotę :
zł 691 530,77
- **informacja dodatkowa**, obejmująca wprowadzenie do sprawozdania finansowego oraz dodatkowe informacje i objaśnienia.

10. Sprawozdanie finansowe za rok obrotowy od 01.01.2018 do 31.12.2018 zostało zbadane przez Kancelarię Biegłych Rewidentów „REWIT” H.Krzystek nr KIBR 2875 , biegły rewident Helena Krzystek, Nr na liście PIBR 1975
Sprawozdanie to zostało **zatwierdzone przez Walne Zgromadzenia** członków Międzyzakładowej Spółdzielni Mieszkaniowej „Budowlanka” w Oświęcimiu , części od I-VII .zgodnie ze statutem, w okresie od 03.06.2019 r. do 11.06.2019 r., **Uchwałami nr 1.**

Uchwałami nr 2 części od I-VII Walnych Zgromadzeń członków Międzyzakładowej Spółdzielni Mieszkaniowej „Budowlanka” w Oświęcimiu , zgodnie ze statutem, w okresie od 03.06.2019 r.. do 11.06.2019 r. dokonano **podziału nadwyżki bilansowej S-ni za 2018r. w kwocie 535 838,72 zł na następujące cele:**

Kwotę **26 791,94 zł** – na zasilenie f-szu zasobowego S-ni;

Kwotę **50 333,89 zł** stanowiącej zysk netto pochodzący z pożytków mienia wspólnego nieruchomości na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem tych nieruchomości mieszkaniowych wg wykazu stanowiącego załącznik do Uchwały

Kwotę **458 712,89 zł** stanowiącej zysk netto pochodzący z pożytków mienia Spółdzielni na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości mieszkaniowych proporcjonalnie do powierzchni użytkowej nieruchomości mieszkaniowych zarządzanych przez Spółdzielnię.

Postanowienia Uchwał zostały wprowadzone do ksiąg 2019 r.

Sprawozdanie finansowe za 2018 r. wraz ze sprawozdaniem biegłego rewidenta zostało wysłane w postaci elektronicznej zgodnie z obowiązującymi przepisami do Krajowego Rejestru Sądowego dla Krakowa Śródmieścia i tam wpisane do akt.

Do Krajowego rejestru Sądowego wysłano też w postaci elektronicznej uchwały nr 1 Walnego zgromadzenia w 7 częściach, zatwierdzających sprawozdanie finansowe za 2018 r. oraz Uchwały nr 2 Walnego Zgromadzenia w 7-ciu częściach , zatwierdzających podział nadwyżki bilansowej .

Bilans zamknięcia na dzień 31.12.2018 r. został poprawnie wprowadzony do ksiąg jako bilans otwarcia roku badanego. Ciągłość bilansowa została zachowana.

11. Kancelaria Biegłych Rewidentów „REWIT” H. Krzystek nr na liście KIBR 2875 . z siedzibą w Wygielzowie ul.A. Mickiewicza 30 została wybrana do zbadania sprawozdania finansowego za 2019 r. Uchwałą nr 10/2019 Rady Nadzorczej M.S.M. „Budowlanka” w Oświęcimiu z dnia 26.09.2019 r.

Badanie przeprowadził kluczowy biegły rewident Helena Krzystek nr w rejestrze KIBR 1975 zgodnie z umową z 18.10.2019. w okresie: 12.11.2019 r. (sprawdzenie inwentaryzacji materiałów) oraz od 17.02.2020 r. do 26.02.2020 r. w siedzibie jednostki.

Zarówno podmiot uprawniony, jak i przeprowadzający w jego imieniu badanie biegły rewident stwierdzają, że pozostają niezależni od badanej jednostki w rozumieniu art.56 ust. 3 i 4 ustawy o biegłych rewidentach.

12.Zarząd Spółdzielni złożył_wszystkie żądane przez biegłego rewidenta oświadczenia, wyjaśnienia i informacje, w tym oświadczenie o kompletności, rzetelności i prawidłowości sprawozdania finansowego przedstawionego do badania, ujawnieniu w informacji dodatkowej wszelkich zobowiązań warunkowych istniejących na dzień 31.12.2019 r. oraz nie zaistnieniu do dnia złożenia oświadczenia zdarzeń wpływających w sposób istotny na wielkość danych wykazanych w sprawozdaniu za rok badany. Badana jednostka udostępniła żądane przez biegłego dokumenty i informacje niezbędne do wydania sprawozdania z badania, zawierającego opinię o zbadanym sprawozdaniu. W związku z powyższym nie wystąpiły ograniczenia w zakresie badania.

13. W toku badania sprawozdania finansowego kluczowy biegły rewident nie korzystał z ustaleń

organów kontroli wewnętrznej ani zewnętrznej.

B. CZĘŚĆ ANALITYCZNA.

1. Analiza danych wynikających z bilansu i rachunku zysków i strat:

Wyszczególnienie	Stan na 31.12.2017r. w zł	Stan na 31.12.2018r. w zł	Stan na 31.12.2019r. w zł	Różnica rok 2019 -rok 2017 w zł	różnica rok 2019 - rok 2018 w zł
1	2	3	4	5	6
Aktywa trwałe w tym należności długoterminowe	37 485 557 1 231 170	35 002 577 0	33 423 401 0	- 4 062 156 - 1 231 170	+ 1 579 176 0
Aktywa obrotowe	12 738 419	12 081 786	11 555 494	- 1182 925	- 526 292
w tym: zapasy	128 778	73 542	62 859	- 65 919	- 10 683
należności krótkoterminowe z tego: z tytułu dostaw i usług	2 015 429 1 620 883	1 875 686 1 469 934	1 798 397 1 398 449	- 217 032 -222 434	- 77 289 - 71 485
Inwestycje krótkoterminowe	10 088 845	9 584 676	8 893 146	- 1 195 699	- 691 530
Kapitał własny w tym kapitał podstawowy	43 680 773 41 772 089	42 200 268 40 407 470	40 809 687 38 926 681	- 2 871 086 - 2 845 408	- 1 390 581 - 1 480 789
Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	6 543 203	4 884 055	4 169 208	- 2 373 995	- 714 847
Zobowiązania długoterminowe (kredyty i pożyczki)	1 231 170	0	0	- 1 231 170	0
Zobowiązania krótkoterminowe w tym: - z tytułu dostaw i usług - z tytułu podatków, ubezpieczeń - z tytułu wynagrodzeń - inne	3 356 063 2 004 175 255 056 240 837 855 995	3 797 899 2 029 864 239 495 252 787 637 786	3 280 173 1 983 952 255 548 280 728 765 427	- 75 890 - 20 223 - 492 + 39 891 - 90 568	- 517 726 - 45 912 + 16 053 + 27 941 + 127 641
Przychody ze sprzedaży w tym przychód ze sprzedaży produktów	25 272 315 24 360 644	25 014 940 23 546 270	25 445 604 23 892 104	- 173 289 - 468 540	+ 430 664 + 345 834
Koszty działalności operacyjnej	24 810 136	24 559 786	24 967 019	+ 156 883	+ 407 233
Wynik ze sprzedaży	+ 462 178	+ 455 155	+ 478 585	+ 16 407	+ 23 430
Wynik na pozostałej działalności operacyjnej	+ 231 091	+ 75 608	+ 158 165	- 72 926	+ 82 557
Wynik na działalności finansowej	173 819	+ 149 588	121 767	- 52 052	- 27 821
Wynik finansowy brutto	867 088	680 351	758 517	- 108 571	+ 78 166
Wynik finansowy netto	686 025	535 839	599 760	- 86 265	+ 63 921

Działalność gospodarczą oraz sytuację finansową i majątkową jednostki charakteryzują
następujące węzłowe wskaźniki.

	Nazwa wskaźnika	wskaźnik za za 2017 r.	Wskaźnik za 2018 r.	wskaźnik za 2019 r.	% lub różnica	
1	2	3	4	5	6=5/3	7=5/4
1.	Suma bilansowa w zł	50 857 063	47 084 364	44 978 895	89,6	95,5
2.	Wynik finansowy brutto w zł	867 088	680 351	758 517	87,5	111,5
-	Wynik finansowy netto	686 925	535 839	599 760	87,4	111,9
3.	Przychody netto ze sprzedaży Produktów	25 272 315	25 014 940	25 445 604	100,7	101,7
Wskaźniki rentowności						
4.	Rentowność majątku w % <u>wynik finansowy netto x 100</u> suma aktywów	1,4	1,1	1,3	0,1	0,2
5.	Rentowność netto sprzedaży w % <u>wynik finansowy netto x 100</u> przychód ze sprzed. produktów oraz towarów i materiałów	2,7	2,1	2,4	-0,3	0,3
6.	Rentowność brutto sprzedaży w % wynik ze sprzedaży produktów oraz towarów i materiałów x 100 przychód netto ze sprzed. Produktów oraz towarów i materiałów	1,8	1,8	1,9	0,1	0,1
7.	Rentowność kapitału własnego w % <u>wynik finansowy netto x 100</u> kapitał własny	1,6	1,3	1,5	- 0,1	0,2
Wskaźniki płynności						
8.	Wskaźnik płynności I (wsk) <u>aktywa obrotowe ogółem (B)</u> zobowiązania krótkoterminowe	3,8	3,2	3,5	- 0,3	0,3
9.	Wskaźnik płynności II (wsk) aktywa obrotowe ogółem - zapasy – krótkoterminowe rozliczenia <u>międzyokresowe</u> zobowiązania krótkoterminowe	3,6	3,0	3,3	-0,3	0,3
10.	Wskaźnik płynności III (wsk) <u>inwestycje krótkoterminowe (BIII)</u> zobowiązania krótkoterminowe	3,0	2,5	2,7	- 0,3	0,2
Wskaźniki szybkości obrotu						
11.	Szybkość obrotu zapasów w dniach <u>Wartość zapasów x 365</u> koszt wytworzenia sprzedanych produktów + wartość sprzedanych towarów i materiałów	2,0	1,1	1,0	- 1,0	- 1,0

Informacja o sprawozdaniu finansowym Międzyzakładowej Spółdzielni Mieszkaniowej „Budowlanka” z siedzibą w Oświęcimiu
za 2019rok

12.	Szybkość obrotu należności w dniach ogół należności .z tytułu dostaw i usług (II 1a,2)x365 przychód netto ze sprzedaży produktów oraz towarów i materiałów	23,4	22,8	22,6	- 2,8	- 2,2
13.	Szybkość spłaty zobowiązań w dniach ogół zobowiązań .z tytułu dostaw i usług (II 1a, 2a) x365 koszt wytworzenia sprzedanych produktów + wartość sprzedanych towarów i materiałów	30,6	30,2	29,0	- 1,6	- 1,2
wskaźniki stabilizacji finansowej						
14.	Pokrycie aktywów trwałych kapitałem własnym w % kapitał własny + rezerwy długot. aktywa trwałe	116,5	120,6	122,1	5,6	1,5
15.	Trwałość struktury finansowania w % kapitał własny + rezerwy długoterminowe + zobowiązania długoterminowe x 100 suma aktywów	89,4	89,6	90,7	1,3	1,1
16.	Ogólny poziom zadłużenia w % Zobowiązania długoterminowe i krótkoterminowe Aktywa ogółem	11,2	8,1	9,3	- 1,9	1,2
17.	Wskaźnik zużycia majątku trwałego Umorzenie śr.trwałych w % Wartość początkowa	52,5	53,6	55,0	2,5	1,4

W 2019 roku w porównaniu do 2018 r. obserwujemy obniżenie się wartości:

- środków trwałych netto o 1 470 028,21 zł tj. o 4,2%;
- kapitału własnego o 1 390 581,72 zł tj o 3,3 %.

Główną przyczyną tych zmian było:

- umorzenie roczne, wynoszące 1 177 547,82 zł
- ustanowienie odrębnej własności budynków i lokali oraz gruntów o wartości początkowej 919 909,14 zł i umorzeniu 476 028,07 zł , netto 443 882,07 zł

- Przychody ze sprzedaży zwiększyły się o 430 663,54 zł tj. 1,72 % , koszty działalności wzrosły o 407 232,96 zł tj o 1,65 %.

Wynik finansowy netto zwiększył się o 63 921,15 zł , tj o 11,9 %.

Wskaźniki płynności informują o bardzo dobrej sytuacji finansowej Spółdzielni oraz że jednostka posiada zdolność do terminowego regulowania swoich zobowiązań.

Kapitał własny w całości pokrywa wartość netto aktywów trwałych, a ogólny poziom zadłużenia na 31.12.2019 r. wynosi 9,3 %.

Na podstawie przedstawionej analizy można stwierdzić, M.S.M. „Budowlanka” w Oświęcimiu funkcjonuje prawidłowo, wypełniając swoje statutowe obowiązki. Podczas badania nie stwierdzono faktów, które wskazywałyby na zagrożenie kontynuacji działalności w okresie 12 miesięcy od dnia 31 grudnia 2019 r.

C. CZĘŚĆ SZCZEGÓŁOWA

PRAWIDŁOWOŚĆ I RZETELNOŚĆ KSIĄG RACHUNKOWYCH

1. Badana jednostka posiada aktualną dokumentację opisującą przyjęte przez nią zasady rachunkowości, o której mowa w art. 10 znowelizowanej ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (jednolity tekst D.U. z 2018 r. nr 395 z późniejszymi zmianami). Zasady (polityka) rachunkowości są zasadne oraz stosowane w sposób ciągły. Jednolity tekst Polityki Rachunkowości został wprowadzony Uchwałą nr 5/2015 r. Zarządu z dnia 29.12.2015 r. z mocą obowiązującą od 01.01.2016 r. Aneks nr 1/2016 z 5.01.2016 r. dotyczy księgowania funduszu z tytułu umorzeń. Treść ekonomiczną kont oparto o wzorcowy zakładowy plan kont dla Spółdzielni Mieszkaniowych wydany przez Biuro Ekspertyz i Organizacji Rachunkowości z Chmielowic k/Opola. Księgi prowadzone są systemem Elektronicznego Przetwarzania Danych zgodnie z ustaleniami zawartymi w Polityce rachunkowości oraz zgodnie z Ustawą o rachunkowości. Stosowane i użytkowane są programy komputerowe firmy „Mieszczanin” z Mysłowic, które obsługują wszystkie obszary związane z prowadzeniem księgowości, środki trwałe, magazyn, kadry i płace, ewidencję nieruchomości, członków, wkłady, czynsze, płatności, fakturowanie sprzedaży.

II. DZIAŁANIE SYSTEMU KONTROLI WEWNĘTRZNEJ

W badanej Spółdzielni istnieje dokumentacja, regulująca podstawy funkcjonowania, między innymi:

-
- Regulamin pracy
- Regulamin wynagradzania
- regulamin Zakł.F-szu Świadczeń Socjalnych

- Instrukcja obiegu i kontroli dokumentów obowiązuje od 1.01.2018 r. zatwierdzona Uchwałą Zarządu Nr 65 /2017 z 27.12.2017 r.

Schemat organizacyjny został zatwierdzony Uchwałą nr 7/2019 Rady Nadzorczej z dnia 27.06.2019 r.

Faktury będące podstawą zapłaty za wykonane świadczenia, a także listy wypłat zatwierdza Prezes Zarządu lub Zastępca Prezesa Zarządu.

III. INWENTARYZACJA

Komisja Inwentaryzacyjna oraz zespoły spisowe zostały powołane Zarządzeniem Prezesa Zarządu Nr 2/2019 z 09.10.2019 r.

W 2019r. jednostka zachowała obowiązek przeprowadzenia inwentaryzacji z zachowaniem częstotliwości, przedmiotu i terminu, w tym:

- środki trwałe w budowie wg stanu na 31.12.2019 r.
- materiały w magazynie na 31.10.2019 r.
- środki pieniężne i obligacje, akcje (bony) na dzień 31.12.2019 r.
- środki pieniężne w bankach drogą potwierdzenia sald na 31.12.2019 r.
- należności, pożyczki drogą potwierdzenia na 31.12.2019 r.
- należności sporne, wątpliwe, rozrachunki z pracownikami drogą weryfikacji na 31.12.2019 r.
- inwentaryzację środków trwałych oraz wartości niematerialnych i prawnych przeprowadzono w 2017 r.

wg stanu na 30.11.2017 r.

Przeprowadzone inwentaryzacje zostały terminowo rozliczone.

IV. CHARAKTERYSTYKA WYBRANYCH SKŁADNIKÓW AKTYWÓW BILANSU

AKTYWA TRWAŁE ogółem na 31.12.2019r **33 423 400,85 zł**

1. Wartości niematerialne i prawne

Stan netto wykazany na 31.12.2019 r. w kwocie zł 0 wynika z faktu, że wartość początkowa (brutto) wnosząca 36 595,28 zł jest równa wartości umorzeń.

Na przestrzeni 2019 roku stan brutto i netto wartości niematerialnych i prawnych nie uległ zmianie.

Syntetyka zgodna z wydrukiem analitycznym.

Ze stanu brutto na koniec 2019 r. całość przypada na licencje i programy komputerowe.

2. Rzeczowe aktywa trwałe wynoszą zł 33 423 400,85 i składają się na nie:

- środki trwałe , które wynoszą 33 418 217,25 zł
- środki trwałe w budowie 5 183,60 zł

2.1. Środki trwałe obejmują:

- grunty i prawo wieczystego użytkowania gruntów	zł 2 453 936,68	7,3 %
- budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	zł 30 717 181,51	91,9 %
- urządzenia techniczne i maszyny	zł 157 302,22	0,5 %
- środki transportu	zł 84 315,51	0,3 %
- inne środki trwałe	zł 5 481,33	0,0 %

Na przestrzeni 2019 roku w zakresie środków trwałych wystąpiły następujące zmiany:

Treść	Wartość brutto w zł	Umorzenie w zł	Wartość netto w zł
Stan na 01.01.2019 r.	75 165 521,43	40 277 275,97	36 254 387,27
Zwiększenia	153 051,16	-	123 943,14
w tym z tytułu:			
- zakupu środków trwałych	43 768,17	-	43 768,17
- zwiększenia wartości	109 282,99	-	109 282,99
Zmniejszenia	1 086 306,05	640 774,30	445 531,75
w tym z tytułu:			
- ustanowienia odrębnej własności budynków i lokali	891 638,54	476 028,07	415 610,47
- nieodpłatne przeniesienie prawa wieczystego użytkowania gruntu (odrębna własność)	28 270,60	-	28 270,60
- likwidacja fizyczna	6 085,80	6 085,80	0
- sprzedaż	160 311,11	158 660,43	1 650,68
Umorzenie roczne	X	1 177 547,62	- 1 177 547,62
Stan na 31.12.2019 r.	74 232 266,54	40 814 049,29	33 418 217,25

Budynki i lokale stanowią 91,9 % wartości netto środków trwałych ogółem. Stan brutto środków trwałych na 31.12.2019r. jest niższy od stanu na 01.01.2019r. o 933 254,89 zł.

Umorzenie środków trwałych wynosi 1 177 547,62 zł, i dotyczy:

- amortyzacji	zł	148 784,28
- umorzenia budynków mieszkalnych	zł	985 689,51
- umorzenia prawa wieczystego użytkowania	zł	5 669,42
- umorzenia pozostałych środków trwałych	zł	37 404,41

Amortyzacja środków trwałych została ustalona zgodnie z art. 16 a-m ustawy z dnia 15.02.1992 r. o podatku dochodowym od osób prawnych.

Inwentaryzacja środków trwałych została przeprowadzona w 2017 r.

Stan środków trwałych ustalony prawidłowo, wynika z ewidencji syntetycznej oraz analitycznej i jest realny.

3. Środki trwałe w budowie zł 5 183,60

Są to nakłady na modernizację węzła ciepłowniczego na ul. Bałandy 1, poniesione w 2019 roku.

AKTYWA OBROTOWE ogółem na 31.12.2019 r. zł 11 555 493,81

1. Zapasy zł 62 859,00

Są to zapasy materiałów w magazynie.

W porównaniu do stanu na 1.01.2019 r. stan materiałów zmniejszył się o 10 683,42 zł tj o 14,4 %.

Inwentaryzację przeprowadzono na 31.10.2019 r. Różnice nie wystąpiły.

Stan zapasów materiałów jest zgodny z ewidencją i analityczną i syntetyczną.

2. Należności krótkoterminowe ogółem na 31.12.2019 r. wynoszą zł 1 798 396,54 i dotyczą pozostałych jednostek

- 2.1. Kwota należności od pozostałych jednostek wykazana w bilansie
jest saldem należności brutto
pomniejszonym o odpisy aktualizujące wartość należności
i dotyczy okresu spłaty do 12 miesięcy.
Należności te kształtują się następująco:

Należności od pozostałych jednostek	Stan na 31.12.2019 r. brutto w zł	Odpis aktualizujący w zł	Stan na 31.12.2019 r. netto w zł
Rozrachunki z tytułu dostaw i usług	1 498 628,36	100 179,55	1 398 448,81
z tytułu podatków, dotacji cel, ubezpiecz. społecznych i zdrowotnych	235 735,14	-	235 735,14
Inne należności	164 212,59	-	164 212,59
w tym: z tytułu ZFŚS	162 300,55	-	162 300,55
Razem	1 898 576,09	100 179,55	1 798 396,54

2.1.1. Należności od pozostałych jednostek z tytułu dostaw i usług - stan na 31.12.2019 r. zł 1 398 448,81
o okresie spłaty 12 miesięcy, dotyczą:

Należności od jednostek pozostałych krajowych z tytułu dostaw i usług, w tym:	Stan na 31.12.2018 r. netto w zł	Stan na 31.12.2019 r. netto w zł	Różnica w zł	% Rok 2019 Rok 2018 w zł
Rozrachunków z najemcami z tytułu opłat czynszowych i odsetek	1 369 896,55	1 305 730,03	- 64 166,48	95,3
Rozrachunków z odbiorcami kosztów wyłożonych	99 636,92	92 059,70	- 7 577,22	92,4
	0	190,08	+ 190,08	-
Rozrachunków z najemcami z pozostałych tytułów	400,06	469,00	+ 68,94	117,2
R a z e m	1 469 933,53	1 398 448,81	- 71 484,72	95,1

Odpis aktualizujący dotyczący rozrachunków z najemcami utworzono wg imiennej listy zaległości. Dwa razy do roku Dział Windykacji dokonuje przeglądu zaległości, wysyła upomnienia i podejmuje działania egzekucyjne.

Potwierdzenia sald na 31.12.2019 wysłano do firm. Wezwania do zapłaty dotyczące osób zalegających z tytułu czynszów i odsetek wysyłane są 2 razy do roku.

3. Inwestycje krótkoterminowe

obejmują : krótkoterminowe aktywa finansowe

zł 8 893 145,65

i dotyczą środków pieniężnych i innych aktywów pieniężnych.

w tym:

- gotówka w kasie zł 16 435,77
- środki na rachunkach bankowych zł 3 268 691,05
- inne środki pieniężne zł 5 608 018,43

Gotówka w kasie została potwierdzona inwentaryzacją na dzień 31.12.2018 r.

a) Środki znajdujące się na rachunkach bankowych:

a) w banku PKO BP S.A. Oddział w Chrzanowie:

- rachunek automatycznego inwestowania zł 100 533,95
- rachunek depozytu automatycznego zł 3 160 560,18
- rachunek ZFŚS zł 7 575,92
- Razem zł 3 268 691,05

b) Inne środki pieniężne

zł 5 608 018,43

znajdują się w Banku PKO BP SA Oddział w Chrzanowie na rachunku lokacyjnym korzyść. Środki na rachunkach bankowych udokumentowane są prawidłowo inwentaryzacją, potwierdzeniami bankowymi, oraz wyciągami bankowymi.

Spółdzielnia przestrzega zasady obrotu bezgotówkowego.

Z tytułu odsetek bankowych w 2019 r. uzyskano 91 953 zł,

4. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe obejmują:

- rozliczenie gospodarki zasobami mieszkaniowymi zł 728 048,80
- rozliczenie lokali z tytułu c.o. zł 35 314,74
- rozliczenie lokali z tytułu zimnej wody zł 17 488,95
- rozliczenie lokali z ciepłej wody zł 0

- inne rozliczenia międzyokresowe zł 20 240,13
Razem zł 801 092,62

Inne to ubezpieczenia majątkowe, prenumeraty oraz służebność przesyłu.

Stan rozliczeń międzyokresowych wynika z prowadzonej analityki i syntetyki. Został ustalony został prawidłowo i jest realny.

V. CHARAKTERYSTYKA WYBRANYCH SKŁADNIKÓW PASYWÓW BILANSU

KAPITAŁ (FUNDUSZ) WŁASNY - stan na 31.12.2019r. zł 40 809 686,76 , w tym:

- kapitał (fundusz) podstawowy zł 38 926 680,98
- kapitał (fundusz) zapasowy zł 1 283 245,91
- kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny zł 0
- zysk netto roku obrotowego zł 599 759,87

zgodny z wykazaniem w rachunku zysków i strat.

Stany kapitałów w 2018 r przedstawiają się następująco:

Nazwa	Stan na 31.12.2018 r. w zł	Stan na 31.12.2019 r. w zł	Różnica w zł	% rok2019 rok 2018
Kapitał (fundusz) podstawowy	40 407 469,87	38 926 680,98	- 1 480 788,89	96,3
Kapitał (fundusz) zapasowy	1 256 453,97	1 283 245,91	+ 26 791,94	102,1
Kapitał(fundusz) z aktualizacji wyceny	505,92	0	- 505,92	-
Zysk netto	535 838,72	599 759,87	+63 921,15	111,9
Razem kapitał (fundusz) własny	42 200 268,48	40 809 686,76	- 1 390 581,72	96,7

Zmiany kapitału podstawowego i zapasowego:

a) Kapitał (fundusz) podstawowy

Stan na 01.01.2019 r. 40 407 469,87 zł

Zwiększenie kapitału podstawowego wynosi 1 369 958,43 zł i pochodzi z umorzenia od ustanowienia odrębnej własności 476 028,07 zł oraz innych zwiększeń 893 930,36 zł.

Zmniejszenie kapitału podstawowego wynosi 2 850 747,32 i pochodzi z rozliczenia f-szu zasobowego w związku z przeniesieniem własności lokali 919 909,14 zł, umorzenia budynków i lokali 1028 763,34 zł innych zmniejszeń 902 074,84 zł

Stan kapitału (funduszu) podstawowego na 31.12.2019 r. wynosi 38 926 680,98 zł

b) Kapitał (fundusz) zapasowy

Stan na 01.01.2018 r. 1 256 453,97 zł

Zwiększenie funduszu zapasowego wynosi 26 791,94 zł i pochodzi z zysku za 2018 r.

Zmniejszenia nie wystąpiły

Stan kapitału(funduszu) zapasowego na 31.12.2019 r. wynosi 1 283 245,91 zł .

Zysk netto roku obrotowego jest zgodny z wykazaniem w rachunku zysków i strat i wynosi 599 759,87 zł .

ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA

zł 4 169 207,90

1. Rezerwy na zobowiązania na 31.12.2019 r. nie występują.

2 Zobowiązania długoterminowe nie wystąpiły w 2019 r.

3. Zobowiązania krótkoterminowe stan na 31.12.2019 r.

zł 3 280 173,41

w tym: wobec pozostałych jednostek
fundusze specjalne

zł 3 285 656,15

zł - 5 482,74

3.1. Stan zobowiązań krótkoterminowych wobec pozostałych jednostek przedstawia się następująco:

Zobowiązania wobec jednostek pozostałych , w tym:	Stan na 31.12.2018r. w zł	Stan na 31.12.2019 r. w zł	Różnica w zł	31.12.2019 r 31.12.2018 r. w %
rozrachunki z tytułu dostaw i usług	2 029 864,07	1 983 951,84	45 912,23	97,7
z tytułu podatków, ceł ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych z tego:	239 494,97	255 548,35	+ 16 053,38	106,7
- podatek od osób prawnych	12 351,00	9 110,00	- 3 241,00	73,8
- podatek od osób fizycznych	70 691,00	66 364,00	- 4 327,00	93,9
- składki ZUS	150 215,97	165 004,35	+14 788,38	109,8
- składki PFRON	6 237,00	5 164,00	- 1073,00	82,8
- podatek VAT do wpłaty	-	9 906,00	+ 9 906,00	-
z tytułu wynagrodzeń	252 786,91	280 728,22	+27 941,31	111,1
Inne zobowiązania, w tym:	637 786,00	765 427,74	+ 127 641,74	120,0
- ubezpieczenia	17 518,00	17 675,00	157,00	100,9
- udziały i wkłady	301 056,27	434 546,50	+ 133 490,23	144,3
- Vadium na przetargi	55 000,00	32 000,00	- 23 000,00	58,2
- zabezpieczenie wykonawstwa robót	141 627,81	121 498,52	- 20 129,29	85,8
- kasa zapomogowo- pożyczk.	85 410,99	121 708,08	+ 36 297,09	142,5
- potrącenia z list płac	14 073,17	17 553,38	+ 3 480,21	124,7
- inne	23 099,76	20 446,26	+ 2 653,50	88,5
R a z e m	3 159 931,95	3 285 656,15	125 724,20	104,0

3.2. Fundusze specjalne na 31.12.2019 r.

- Zakładowy Fundusz świadczeń Socjalnych
- Fundusz Remontowy

zł - 5 482,74 tym:

zł 168 867,32

zł - 174 350,06

3.2.1. Zakładowy Fundusz Świadczeń Socjalnych .

Stan na 01.01.2019 r.

zł 178 071,46

Zwiększenia

zł 113 849,53

- w tym odpis w koszty

zł 111 679,53

Zmniejszenia – wydatki

zł 123 053,67

Stan na 31.12.2019 r.

zł 168 867,32

Regulamin ZFŚS zatwierdzony Decyzją Zarządu w dniu 26.2.2014 r., aneksy z 2015 i 2016 r.
Komisja Socjalna powołana Uchwałą Zarządu z 30.11.2015 r.

3.2.2. Fundusz Remontowy

Stan na 01.01.2019 r.	zł 459 896,47
Zwiększenia	zł 5 475 407,76
-z tytułu naliczenia odpisów	
Zmniejszenia – wykonanie remontów	zł 6 109 654,29
Stan na 31.12.2019 r.	zł - 174 350,06

Stan funduszy wynika z ewidencji syntetycznej i analitycznej oraz dokumentacji źródłowej.

4. Rozliczenia międzyokresowe stan na 31.12.2019

	zł 889 034,49
w tym: dodatnie wyniki na gospodarce mieszkaniowej (nieruchomości)	zł 495 692,69
dodatnie wyniki na centralnym ogrzewaniu	zł 312 783,05
dodatnie wyniki na zimnej wodzie	zł 79 405,84
dodatnie wyniki na ciepłej wodzie	zł 1 152,91

Stan rozliczeń międzyokresowych wynika z prowadzonej ewidencji analitycznej i syntetycznej.

POZYCJE KSZTAŁTUJĄCE WYNIKI FINANSOWE JEDNOSTKI

Badana jednostka stosuje rachunek zysków i strat w postaci porównawczej.

PRZYCHODY NETTO ZE SPRZEDAŻY I ZRÓWNANE Z NIMI za rok 2019 zł 25 445 603,84

w tym od jednostek powiązanych : zł 0,00

obejmują :

- przychody netto ze sprzedaży produktów	zł 23 892 103,71
- zmianę (zwiększenie) stanu produktów (+)	zł 982 763,85
- koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki	zł 570 736,28
- przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	zł 0

1.1.Przychody netto ze sprzedaży produktów uzyskano z następujących rodzajów działalności:

Tytuł przychodów	Przychody za rok 2018 w zł	Przychody za rok 2019 w zł	Różnica rok 2019 – rok 2018 w zł	rok 2019 rok 2018 w %
Eksploatacja lokali mieszkalnych	12 534 292,08	12 593 513,96	+ 59 221,88	100,5
Centralne ogrzewanie lokali mieszkalnych	5 036 847,13	5 073 743,70	+ 36 896,57	100,7
Dostarczanie zimnej wody do lokali mieszkalnych	4 382 734,94	4 584 374,19	+ 201 639,25	104,6
Sprzedaż CO na zewnątrz	557 938,03	546 035,44	- 11 902,59	97,9
Eksploatacja lokali użytkowych, dzierżawy	997 690,74	1 049 351,33	+ 51 660,59	105,2
Centralne woda ul.Olszewskiego	35 136,35	44 156,94	+9 020,59	125,7
Pozostała działalność	1 630,98	928,15	- 702,83	56,9
Razem	23 546 270,25	23 892 103,71	+ 345 833,46	101,5

Przychody netto ze sprzedaży produktów w stosunku do 2018 r. wzrosły o 345 833,46 zł tj. o 1,5%.
Zmiana stanu produktów oznacza wynik na działalności podstawowej, zwolnionej od podatku od osób prawnych.
Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki to koszt działalności remontowej własnej brygady, w ramach funduszu remontowego Spółdzielni.

1.2. Podatek od towarów i usług VAT za 2019 rok:

Od sprzedaży należny podatek od towarów i usług „VAT” wynosił	zł 1 927 641,00
podatek naliczony do odliczenia	zł 1 701 928,00
podatek do zapłaty	zł 495 082,00
podatek do zwrotu	zł 269 369,00
zapłacono	zł 485 176,00
otrzymano zwrot z US	zł 229 367,00
Pozostało do zwrotu przez U.S. na 31.12.2019 r.	zł 40 002,00
Pozostało do wpłaty na 31.12.2019	zł 9 906,00
Podatek do zwrotu wynika z deklaracji za m-c: X.2019 40 002 zł - otrzymano zwrot 17.01.2020 r.	
Podatek do zapłaty 9 906,00 zł zgodny z deklaracją wpłacono 24.01.2020 r.	

Przychody z działalności zostały ustalone prawidłowo i są realne.

2. KOSZTY DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ obejmują:

- koszty w układzie rodzajowym **zł 24 967 018,52** i przedstawiają się one następująco:

koszty wg rodzaju	rok 2017		rok 2018		rok 2019		Różnica Rok 2019 minus rok 2018	% Rok 2019 Rok 2018
	kwota zł	struktura w %	kwota zł	struktura w %	kwota zł	struktura w %		
Amortyzacja	139 043,80	0,6	133 790,27	0,5	148 784,28	0,6	+ 14 994,01	111,2
Zużycie materiałów i energii	10 623 544,91	42,8	10 460 870,43	42,6	10 606 478,54	42,5	+ 145 608,11	101,4
<i>w tym energia</i>	<i>10 252 978,36</i>	<i>41,3</i>	<i>10 004 447,75</i>	<i>42,7</i>	<i>10 234 265,94</i>	<i>41,0</i>	<i>+ 229 818,19</i>	<i>102,3</i>
Usługi obce	813 830,82	3,3	841 557,95	3,4	963 538,68	3,9	+ 121 980,73	114,5
Podatki i opłaty	1 927 530,05	7,7	1 960 782,81	8,0	2 203 030,94	8,8	+ 242 248,13	112,4
Wynagrodzenia	4 007 189,32	16,2	4 318 364,89	17,6	4 444 737,93	17,8	+ 126 373,04	102,9
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	969 353,57	3,9	987 035,86	4,0	1 023 202,23	4,1	+ 36 166,37	103,7
Pozostałe koszty rodzajowe	6 329 545,17	25,5	5 857 383,35	23,9	5 577 245,92	22,3	- 280 137,43	95,2
Razem	24 810 027,64	100,0 %	24 559 785,56	100,0 %	24 967 018,52	100,0 %	+ 402 232,96	101,7

Pozostałe koszty rodzajowe **zł 5 577 245,92** to:

- odpis na fundusz remontowy **zł 5 475 407,76**
- usługi niematerialne **zł 13 546,22**
- pozostałe koszty niematerialne **zł 88 291,94**

Odpis na fundusz remontowy w 2018 r. wynosił **5 746 118,04 zł**

W 2019 r. odpis jest niższy o **270 710,28 zł**

Koszty zostały zaliczone do właściwego okresu sprawozdawczego, prawidłowo udokumentowane, ustalone, i rozliczone. Kwoty realne.

3. ZYSK ZE SPRZEDAŻY WYNOSI **zł 478 585,32** **zł** co stanowi **1,9 %** przychodów ze sprzedaży.

4. POZOSTAŁE PRZYCHODY I KOSZTY OPERACYJNE.

4.1. Pozostałe przychody operacyjne

Treść	Rok 2017	Rok 2018	Rok 2019
Zysk z tytułu sprzedaży niefinansowych aktywów trwałych	77 644,46	0	44 536,32
Odszkodowanie za brak eksmisji	140,15	1 722,07	-
Zwrot kosztów sądowych i komorniczych	142 370,13	116 687,41	83 374,61
Rozwiązanie odpisu aktualizującego na sprawy zasądzone	136 841,43	71 015,65	19 301,97
Odszkodowanie za bezumowne zajmowanie lokalu	7 790,64	7 878,12	6 243,52
Przebieganie niepodjętych wkładów	89 100,45	164 222,71	110 864,64
Inne przychody operacyjne	20 796,92	3 772,52	16 738,71
Razem	474 684,18	365 298,48	281 059,77

4.2. Pozostałe koszty operacyjne

Treść	Rok 2017	Rok 2018	Rok 2019
Koszty sądowe i komornicze	166 259,80	158 278,17	101 698,48
Odpisy aktualizujące na należności	53 956,35	55 451,78	5 677,20
Inne koszty	23 377,47	75 960,81	15 519,45
Razem	243 593,62	289 690,76	122 895,13

4.3. Na pozostałej działalności operacyjnej zysk wyniósł zł 158 164,64

5. PRZYCHODY I KOSZTY FINANSOWE

5.1. Przychody finansowe

Treść	Rok 2017	Rok 2018	Rok 2019
Odsetki od rachunku bankowego	53 387,19	45 789,68	30 869,01
Odsetki od lokat	38 604,38	54 340,21	61 083,61
Odsetki od nieterminowych zapłat czynszów	79 752,23	49 549,56	28 669,69
Odsetki od innych nieterminowych zapłat	2 332,13	158,81	1 144,60
Razem	174 075,93	149 838,26	121 766,91

